

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-1097757

ח/מק/229-עוזי חיטמן 3-תוספת שטח עבור הרחבת מרפסות קיימות



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הוספת שטחים לצורך הרחבת מרפסות בחזית לרחוב עוזי חיטמן ובחזית הפונה לשצ"פ, במסגרת קורות קיימות, כדי לאפשר שיפור דיור במבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/229-עוזי חיטמן 3-תוספת שטח עבור הרחבת מרפסות קיימות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
505-1097757	מספר התכנית	
1.479 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	179045
קואורדינאטה Y	657025

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' עוזי חיטמן 3.  
מצפון מערב- חלקה ביעוד שטח ציבורי פתוח  
מצפון מזרח- חלקה ביעוד מגורים  
מדרום מזרח- רחוב עוזי חיטמן  
מדרום מערב- חלקה ביעוד מגורים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	חיטמן עוזי	3	

שכונה קרית פנחס אילון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6871	מוסדר	חלק	76	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 10 / ד / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086		17/01/2011
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תמא/ 1 / 38 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 1 / א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 1 / א תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 2 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217		10/03/2010
תמא/ 3 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650		11/06/2012
תמא/ 3 / 38 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
ח / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1	596			23/04/1958



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
ח / 1 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 15. הוראות תכנית ח / 1 / 15 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571		17/05/1998
ח / 1 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 23. הוראות תכנית ח / 1 / 23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637		26/06/2008
ח / 1 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 4. הוראות תכנית ח / 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	2829	2351		24/06/1982
ח / 1 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 8. הוראות תכנית ח / 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	3683			30/07/1989
ח / 300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 300 ממשיכות לחול.	4015	3491		11/06/1992
ח / 300 / 1 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 300 / 1 / א ממשיכות לחול.	4000	3009		07/05/1992
ח / 300 / 3 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 300 / 3 / ג ממשיכות לחול.	5627	1543		07/02/2007



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליסה אטלסוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליסה אטלסוב		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18:09 26/12/2022	אליסה אטלסוב	26/12/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, איתמר צמח	40891		ראשון לציון	רוטשילד	15	03-9506716		itamar@law adv.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתמר צמח	40891		ראשון לציון	רוטשילד	15	03-9506716		itamar@lawadv.net

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אליסה אטלסוב	38650544		תל אביב- יפו	הקונגרס	25	054-3072203		Alisa@alisaat las.com
מודד מוסמך	מודד	אנדרי שטרנשטיין	1306		ראש העין	העצמאות	24	076-8022915		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הוספת שטחים לצורך הרחבת מרפסות בחזית לרחוב עוזי חיטמן ובחזית הפונה לשצ"פ, במסגרת קורות קיימות, כדי לאפשר שיפור דיור במבנה הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) הוספת 296 מ"ר לצורך הרחבת מרפסות קיימות בתחום הבינוי הקיים לפי סעיף 62 א (א) (16)(א) לחוק.  
ב) שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	76	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	76
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	76

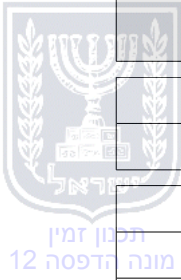
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד ב'	1,479	100
סה"כ	1,479	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,477.08	100
סה"כ	1,477.08	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	(1) הוספת השטחים לצורך הרחבת המרפסות הקיימות תתאפשר בתחום הקורות הקיימות בלבד. (2) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. (3) הוספת השטחים להרחבת המרפסות תהיה באגף שלם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מזעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
								מתחת לכניסה הקובעת	מזעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		
5	3	4 (4)	4 (4)	2	11	30	7608	2662 (3)	1350 (2)	3596 (1)	1479	76	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שינוי יעוד קרקע לצורך התאמה לנוהל מבאי"ת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3,300 מ"ר מתוקף תכנית מאושרת ח/3/300 ג/ בתוספת 296 מ"ר למרפסות בלבד.

(2) מתוקף תכנית מאושרת ח/3/300 ג/.

(3) מתוקף תכנית מאושרת ח/15/1.

(4) 4 - 7 כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- (א) ההיתר יכלול את שיפוץ כל חזיתות המבנה.  
 (ב) אישור חומרי גמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

**6.2****ניהול מי נגר**

- (א) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.  
 (ב) ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם ע"מ להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.  
 (ג) השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.  
 (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.  
 (ה) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית- מיום אישור התכנית.